



Course outline

หลักสูตร การบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพ

(Effective Project Management for Real Estate)

(หลักสูตร 1 วัน)

อาจารย์ วีรพันธ์ เกษสังข์

หลักการ/แนวความคิด

- ❖ ปัจจุบันธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการแข่งขันที่ค่อนข้างสูง ส่งผลกระทบเจ้าของโครงการและเจ้าของเงินทุนพยายามพัฒนาทีมงานและปัจจัยภายในให้มีความแข็งแกร่งทั้งด้านสินค้า บริการ และตัวบุคลากรที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้โครงการมีคุณภาพ ควบคุมต้นทุนต่างๆ และทำให้โครงการบรรลุเป้าหมายด้านต่างๆที่กำหนดไว้ได้สำเร็จ
- ❖ การลงทุนด้านโครงการอสังหาริมทรัพย์มีความแตกต่างจากการลงทุนอื่นๆ เนื่องจากเป็นโครงการที่มีจุดเริ่มต้นและสิ้นสุดที่ค่อนข้างชัดเจน รวมถึงรูปแบบของแต่ละโครงการอาจมีความแตกต่างกัน ผู้บริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ ที่มีความรู้และความเข้าใจเกี่ยวกับองค์ประกอบส่วนงานต่างๆในโครงการไม่ว่าจะเป็นส่วนงานก่อสร้าง ส่วนงานขายและบริการ ถือเป็นข้อได้เปรียบเนื่องจากเป็นสองส่วนสำคัญและดำเนินไปควบคู่กันตั้งแต่เริ่มต้นจนส่งมอบโครงการแล้วเสร็จ
- ❖ การที่องค์กรหนึ่งจะทำโครงการใดโครงการหนึ่ง ผู้บริหารองค์กรย่อมมุ่งหวังให้โครงการนั้นดำเนินการจนแล้วเสร็จและบรรลุเป้าหมายภายใต้ข้อกำหนดทางด้าน งบประมาณ ทรัพยากร ระยะเวลา และมาตรฐานตามที่ตั้งเป้าหมายไว้ ซึ่งในโครงการหนึ่งๆ มีผู้ที่เกี่ยวข้องหลายฝ่ายทั้งฝ่ายที่มีหน้าที่ดำเนินและผลักดันโครงการ และฝ่ายที่มีหน้าที่สนับสนุนส่วนต่างๆของโครงการ ดังนั้นโครงการจึงต้องมีผู้บริหารที่มีความสามารถและมีคุณลักษณะที่เหมาะสม โครงการนั้นๆจึงจะมีโอกาสประสบความสำเร็จตามที่ผู้บริหารองค์กรตั้งเป้าหมายไว้
- ❖ โครงการทุกโครงการต่างมีข้อจำกัดในเรื่องงบประมาณ ทรัพยากร ระยะเวลา รวมถึงมาตรฐาน ซึ่งเป็นสิ่งที่ผู้บริหารแต่ละองค์กรตั้งเป้าหมายไว้แต่ในความเป็นจริงการดำเนินงานในแต่ละช่วงเวลาของโครงการย่อมมีโอกาสเจออุปสรรคและปัญหาทั้งที่คาดการณ์ไว้และที่ไม่ได้คาดการณ์ ดังนั้นถ้าผู้บริหารโครงการไม่มีทักษะและเครื่องมือเตรียมพร้อมไว้สำหรับรับมือ โครงการนั้นก็จะมีโอกาสที่จะประสบความล้มเหลวหรือแม้จะดำเนินโครงการจนแล้วเสร็จแต่ก็อาจจะไม่อยู่ภายใต้ข้อกำหนดด้านต่างๆที่ผู้บริหารองค์กรตั้งเป้าหมายไว้

วัตถุประสงค์ เพื่อให้ผู้เข้ารับการอบรม

- ◎ เพื่อให้ผู้เรียนได้แนวทาง,หลักการและความรู้เพื่อนำไปประยุกต์ใช้ในการบริหารจัดการ โครงการที่กำลังดำเนินการอยู่
- ◎ พัฒนาทักษะต่างๆที่สำคัญที่ใช้ในการบริหารงาน รวมทั้งสามารถถ่ายทอดทักษะดังกล่าวให้กับทีมงาน เพื่อให้มีประสิทธิภาพดียิ่งขึ้น
- ◎ เพื่อให้ผู้เรียนเข้าใจภาพรวมและองค์ประกอบที่เกี่ยวข้องกับโครงการอสังหาริมทรัพย์
- ◎ เพื่อให้ผู้เรียนได้แนวคิดและเทคนิคในการปรับเปลี่ยนความคิดที่เป็นข้อจำกัด(เชิงลบ) แล้วสามารถบริหารงานที่รับผิดชอบตามเป้าหมายได้

เนื้อหาของหลักสูตร (Course Outline)

➤ PART 1 : สร้างแนวคิดเกี่ยวกับการบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์

- สสำรวจแนวความคิดเกี่ยวกับการบริหารโครงการ
- นิยามของโครงการและการบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบต่างๆ
- ภาพรวมของการบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์
- อุปสรรคที่ทำให้การบริหารโครงการไม่ประสบความสำเร็จ
- หลักการที่สำคัญของการบริหารโครงการให้บรรลุเป้าหมาย
- **Workshop : สร้างแนวคิดในการบริหารโครงการของท่าน**

ภาพรวมของการบริหารโครงการ

อุปสรรคที่สกัดกั้นการบริหารโครงการไม่ประสบความสำเร็จตามที่ตั้งไว้

- เป้าหมายของการทำงานไม่ชัดเจน
- บุคลากรขาดแคลนและใช้ศักยภาพไม่เต็มที่
- ขาดความเอาใจใส่ในการบริหารแผนงานและมาตรฐานของงาน
- ละเลยปัญหาที่เห็นตรงหน้า
- ไม่กล้าตัดสินใจในสถานการณ์สำคัญ
- ขาดความเชื่อที่จะบริหารงานให้สำเร็จตามเป้าหมาย
- ใช้แต่การบริหารงานแบบเจ้านาย
- ยึดถือประโยชน์ส่วนตัวมากกว่าส่วนรวม
- การสื่อสารที่ไม่มีประสิทธิภาพ
- ละเลยจรรยาบรรณและความถูกต้อง

“ท่านเผชิญอุปสรรคแบบใดบ่อยที่สุด?”

➤ PART 2 : องค์ประกอบและขั้นตอนของการบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์

- วงจรของการโครงการด้านอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Project Cycle)
- การกำหนดรูปแบบและวัตถุประสงค์ของโครงการ (Project Definition & Conceptual)
- การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านต่างๆของโครงการอสังหาริมทรัพย์
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับทรัพยากรต่างๆในการบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ (4M)
- หลักการเงินและการบัญชีเบื้องต้นที่เกี่ยวข้องกับโครงการอสังหาริมทรัพย์
- บทบาทและวัตถุประสงค์ของฝ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์

- รูปแบบการบริหารงานภายในโครงการที่มีประสิทธิภาพระหว่างฝ่ายที่เกี่ยวข้อง
- Key Success Factor ที่ทำให้โครงการอสังหาริมทรัพย์ประสบความสำเร็จ
- กับดักทางความคิดที่สกัดกั้นการบริหารโครงการให้ประสบความสำเร็จ
- เทคนิคเอาชนะกับดักทางความคิด
- **Workshop: สร้างกระบวนการเอาชนะกับดักทางความคิดของตัวเอง**

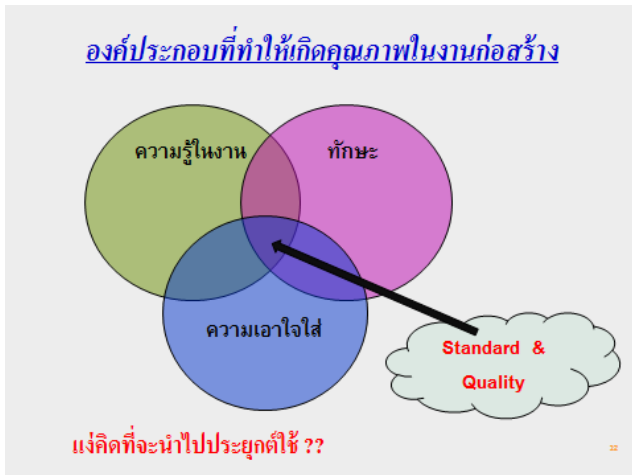


➤ **PART 3 : เทคนิคการบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้บรรลุเป้าหมาย**

- การวิเคราะห์ SWOT ของโครงการ
- เทคนิคการกำหนดเป้าหมายในการทำงานเชิงกลยุทธ์
- การจัดทำตัวชี้วัดกับงานต่างๆที่สำคัญในโครงการ
- สร้างแผนงานบริหาร โครงการที่มีคุณภาพและสอดคล้องกับทรัพยากรโครงการ
- เทคนิค PDCA : Plan – Do – Check – Act ... วงจรการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารงาน
- หลักการบริหารเวลาเพื่อให้เกิดประสิทธิผลในการทำงาน
- เคล็ดลับสำหรับการสื่อสารและประชุมที่มีประสิทธิภาพ
- การประเมินความเสี่ยงและการบริหารจัดการความเสี่ยง
- **Workshop: นำเทคนิคต่างๆมาประยุกต์ใช้กับการบริหารโครงการของท่าน**

➤ **PART 4 : ฝึกสร้างกระบวนการบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์**

- บอกเล่าประสบการณ์ในการบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ของวิทยากร
- **Workshop: ประยุกต์ใช้เครื่องมือกับปัญหาที่กำลังเผชิญอยู่ในโครงการ**
- คุณสมบัติของนักบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ประสบความสำเร็จ
- คุณภาพของงานก่อสร้างและ Overview ของตัวโครงการที่เจ้าของงานและลูกค้าประทับใจ



รูปแบบการอบรมตามหลักสูตร

- การเรียนรู้แบบผู้ใหญ่ (Adult Learning) โดยผู้เรียนเป็นบุคคลสำคัญที่ต้องเรียนรู้ด้วยตัวเอง และนำความรู้ที่ได้เรียนรู้ไปใช้ได้ทันที ด้วยแนวทางของตัวเอง
- การฝึกอบรมมีความหลากหลาย เพื่อให้เกิดความเข้าใจ และ คิดถึงสถานการณ์ การทำงานของตัวเอง
 - การบรรยาย : เน้นเนื้อหาที่ใกล้ตัว เพื่อให้ง่ายต่อการเรียนรู้
 - Work Shop : กระตุ้นให้เกิดการแลกเปลี่ยนซึ่งกันและกัน
 - การนำเสนอ : เกิดการฝึกฝนการแสดงออกและทำงานเป็นทีม
 - Role Playing : ทำให้เห็นสถานการณ์จริง โดยการแสดงแบบสมมติ
 - การตอบคำถาม : จูงใจให้ผู้ฝึกอบรมได้คิด และแสดงความคิดเห็น
 - การบ้านเพื่อการนำไปฝึกฝนอย่างต่อเนื่อง
- วิทยากรทำหน้าที่เพียงผู้อำนวยความสะดวกในการเรียนรู้ (Facilitator) ทำให้การพัฒนาเป็นไปตามธรรมชาติของผู้เรียนรู้นั้นๆ โดยการเรียนรู้ที่จะเปลี่ยนแปลงตัวเองด้วยตัวเอง

ผู้ที่เหมาะสมกับหลักสูตรนี้

- * ผู้จัดการ โครงการ
- * วิศวกรทุกระดับ
- * หัวหน้างานและพนักงานฝ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้องในโครงการ
- * ผู้ควบคุมงาน